

Междинен консолидиран финансов отчет  
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ  
30 септември 2023 г.

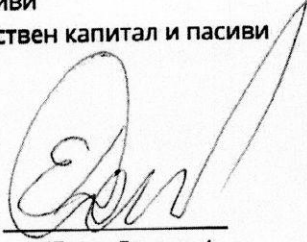
# Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние	3
Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет	7


## Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	8	94 866	72 536
Имоти, машини и съоръжения	7	3 173	3 240
<b>Нетекущи активи</b>		<b>98 039</b>	<b>75 776</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	9	29 941	31 838
Пари и парични еквиваленти	10	157	78
<b>Текущи активи</b>		<b>30 098</b>	<b>31 916</b>
<b>Общо активи</b>		<b>128 137</b>	<b>107 692</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премиен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 709	4 709
Неразпределена печалба		5 453	4 412
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>57 234</b>	<b>56 193</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	48 375	48 375
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>48 375</b>	<b>48 375</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	2 012	2 240
Търговски и други задължения	14	20 498	865
Задължения към персонала	12.2	9	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	9	9
<b>Текущи пасиви</b>		<b>22 528</b>	<b>3 124</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>70 903</b>	<b>51 499</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>128 317</b>	<b>107 692</b>

Съставил:

  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/



Дата: 24 ноември 2023 г.

## Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Пояснение	30 септември	30 септември
	2023	2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	15	140
Други приходи	16	564
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	(1)
Загуба от продажба на нетекущи активи		(185)
Разходи за материали	17	(38)
Разходи за външни услуги	18	(108)
Разходи за персонала	12.1	(92)
Амортизация на нетекущи активи	7	(68)
Други разходи	19	(262)
<b>(Загуба)/ Печалба от оперативна дейност</b>		<b>(50)</b>
Печалба от изгодна покупка	5.2	2 800
Финансови разходи	20	(1 709)
<b>Печалба за периода</b>		<b>1 041</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>1 041</b>
Доход на акция	21	0.15
		0.58

Доход на акция

21

лв.  
0.15

лв.  
0.58

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 24 ноември 2023 г.



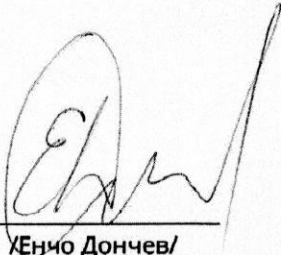


## Консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал

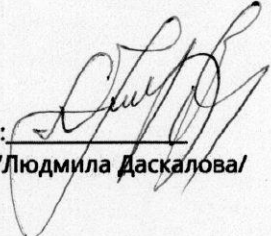
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 925	40 147	4 709	4 412	56 193
Печалба за периода	-	-	-	1 041	1 041
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	1 041	1 041
Салдо към 30 септември 2023 г.	6 925	40 147	4 709	5 453	57 234

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 695	53 394
Печалба за периода	-	-	-	3 996	3 996
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	3 996	3 996
Салдо към 30 септември 2022 г.	6 925	40 147	4 627	5 691	57 390

Съставил:

  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/



Дата: 24 ноември 2023 г.

## Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	30 септември	30 септември
	2023	2022
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	279	1 021
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	75	-
Плащания към доставчици	(434)	(408)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(86)	(66)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(189)	41
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 356</b>	<b>(320)</b>
	<b>1 001</b>	<b>268</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	2 136	-
Постъпления/ (плащания) във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства	(1 164)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>972</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	140	312
Плащане по получени заеми	(808)	(9)
Плащания на лихви	(1 212)	(734)
Плащания за такси и комисиони	(2)	(146)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(12)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 894)</b>	<b>(577)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>79</b>	<b>(309)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	78	397
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10 157	88

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 24 ноември 2023 г.

## Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия – Проджект Пропърти ЕООД, Спринг Пропърти ЕООД и Балчик Лоджистик Парк ЕАД (Групата) се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ придобива контрола върху две дъщерни специализирани дружества – Спринг Пропърти ЕООД и Балчик Лоджистик Парк ЕАД, отговарящи на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Създаването на Групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 27 от ЗДСИЦДС.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружество-майка) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Считано от 11 май 2023 г. седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1. До тази дата седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е Република България, гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет.1, ап. 4

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Дружеството-майка има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите;

Към 30 септември 2023 г. в Групата има 7 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 септември 2023 г. основния капитал на групата е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Собствеността върху Групата е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинния консолидиран финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 септември 2023 г. е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100а, ал. 7 от ЗППЦК, се посочва, че изготвеният междинен консолидиран финансов отчет не е заверен от одитор.

### 3. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г.

### 4. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и ценови риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

### 5. База за консолидация

#### 5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	30 септември	30 септември	31 декември	31 декември
	2023	2023	2022	2022
	'000 лв.	участие %	'000 лв	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 819	100	9 624	100
Спринг Пропърти ЕООД	10 200	100	-	-
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	9 700	100	-	-

Проджект Пропърти е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Считано от 07 април 2023 г., седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

През третото тримесечие на 2023 г. Дружеството – майка увеличи капитала на дъщерното си дружество Проджект Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска по банкова сметка в общ размер на 10 хил. лв. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.

В края на третото тримесечие на 2023 г. Групата придобива две нови дъщерни дружества, а именно:

Балчик Лоджистик Парк е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Спринг Пропърти е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287, със седалище в Република България и адрес на



управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Всички дъщерни дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС с изключителен предмет на дейност - придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

## 5.2. Придобиване на дъщерни дружества

### Спринг Пропърти ЕООД

През септември 2023 г. Групата придоби контрол над дружество Спринг Пропърти ЕООД със седалище в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1 чрез покупка на 100 % от собствения капитал и правата на глас на дружеството.

Нетния паричен поток от придобиването включва следните компоненти:

	<b>2023</b>
	<b>хил. лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение (обща цена на придобиване)	9 700
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(3)
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>9 697</b>

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Спринг Пропърти ЕООД е извършено към 27 септември 2023 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване е представена както следва:

	<b>Призната стойност</b>
	<b>към датата на</b>
	<b>придобиване</b>
	<b>хил. лв.</b>
Инвестиционни имоти	10 496
Търговски и други финансови вземания	1
Парични средства	3
<b>Общо активи</b>	<b>10 500</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>10 500</b>

Печалбата възникнала в резултат на бизнескомбинацията е определена както следва:

	<b>хил. лв.</b>
Общо възнаграждение	9 700
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(10 500)
<b>Печалба от изгодна покупка</b>	<b>(800)</b>

Печалбата от изгодна покупка в размер на 800 хил. лв. е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основната част от дейността.

### Балчик Лоджистик Парк ЕАД

През септември 2023 г. Групата придоби контрол над дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД със седалище в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1 чрез покупка на 100 % от собствения капитал и правата на глас на дружеството.

Нетния паричен поток от придобиването включва следните компоненти:

	<b>2023</b>
	<b>хил. лв.</b>
Прехвърлено възнаграждение (обща цена на придобиване)	10 200
<b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>	<b>10 200</b>

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД е извършено към 15 септември 2023 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване е представена както следва:

	<b>Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.</b>
Инвестиционни имоти	12 217
<b>Общо активи</b>	<b>12 217</b>
Търговски и други задължения	7
Задължения за данъци	10
<b>Общо пасиви</b>	<b>17</b>
<b>Нетни разграничими активи</b>	<b>12 200</b>

Печалбата възникнала в резултат на бизнескомбинацията е определена както следва:

	<b>хил. лв.</b>
Общо възнаграждение	10 200
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(12 200)
<b>Печалба от изгодна покупка</b>	<b>(2 000)</b>

Печалбата от изгодна покупка в размер на 2 000 хил. лв. е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основната част от дейността.

## 6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата към 30 септември 2023 г. са на обща стойност 98 039 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 75 776 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 30 септември 2023 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата, съставлящи Групата.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Групата. През представения отчетен период Групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

## 7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват поземлен имот, машини и съоръжения, прилежащата инфраструктура, благоустройство и други за обект апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.	
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 818	628	526	3 972	
Новопридобити активи	-	-	1	1	
Салдо към 30 септември 2023 г.	2 818	628	527	3 973	
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари 2023 г.	(42)	(219)	(471)	(732)	
Възстановени разходи за обезценка	1	-	-	1	
Амортизация за периода	-	(16)	(53)	(69)	
Салдо към 30 септември 2023 г.	(41)	(235)	(524)	(800)	
<b>Балансова стойност към 30 септември 2023 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>393</b>	<b>3</b>	<b>3 173</b>	
	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Активи в процес на придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2022 г.	2 818	628	519	3	3 968
Новопридобити активи	-	-	7	-	7
Активи в процес на придобиване	-	-	-	(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2022 г.	2 818	628	526	-	3 972
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари 2022 г.	(42)	(195)	(395)	-	(632)
Амортизация за периода	-	(24)	(76)	-	(100)
Салдо към 31 декември 2022 г.	(42)	(219)	(471)	-	(732)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>2 776</b>	<b>409</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>3 240</b>

Голяма част от машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Земите на Групата са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Към края на отчетния период Групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

## 8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – с. Равда, община Несебър, гр. Балчик, гр. Каварна и с. Баня /общ. Разлог/ които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

'000 лв.

<b>Балансова стойност към 1 януари 2022 г.</b>	<b>66 813</b>
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	5 693
Активи в процес на придобиване	30
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>72 536</b>
Излезли чрез продажба	(382)
Нетна (загуба) от промяна на справедлива стойност	(1)
Инвестиционни имоти придобити чрез бизнескомбинация	22 713
<b>Балансова стойност към 30 септември 2023 г.</b>	<b>94 866</b>

През третото тримесечие на 2023 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, продаде един от собствените си апартаменти, находящ се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.

В края на отчетното тримесечие Групата сключи дългосрочен договор за отдаване под наем на два от притежаваните инвестиционни имоти, находящи се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.

Приходите от наеми, в размер на 95 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отчетени на ред „Други разходи“.

Към 30 септември 2023 г. Групата отдава под наем свои недвижими имоти както следва:

- част от апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.

#### 9. Търговски и други вземания

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	18 371	20 414
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(43)</i>	<i>(43)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 805	11 893
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(376)</i>	<i>(447)</i>
<b>Финансови активи</b>	<b>28 757</b>	<b>31 817</b>
Предплатени разходи	15	18
Данъчни вземания	2	3
Предоставени аванси	1 167	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>1 184</b>	<b>21</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>29 941</b>	<b>31 838</b>

В края на месец януари 2023 г. Дружеството-майка сключи предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, за което бе заплатен аванс в размер на 1 167 хил. лв.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските вземания на Групата включват:

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	17 263	19 398
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	833	863
Вземания от наеми	271	152
Вземания по такси и други	4	1
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(43)</i>	<i>(43)</i>
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>18 328</b>	<b>20 371</b>

Другите вземания на Групата включват:

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 372	9 447
Вземания с обезщетителен характер	1 432	1 126
Други вземания от контрагенти	1	1 320
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(376)</i>	<i>(447)</i>
<b>Общо други вземания</b>	<b>10 429</b>	<b>11 446</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 4 хил. лв. (2022 г.: 458 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(490)	(35)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(458)
Възстановяване на загуба от обезценка	75	3
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(419)</b>	<b>(490)</b>

## 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	157	78
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>157</b>	<b>78</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 30 септември 2023 г., възлиза на 7 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 7 хил. лв.) и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка.

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	30 септември 2023	31 декември 2022
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
<b>Общ брой акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

Към 30 септември 2023 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.



## 11.2. Премияен резерв

Премийният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 40 147 хил. лв.) е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

## 11.3. Други резерви

Другите резерви на Групата са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение на Дружеството-майка, класифицирано като елемент на собствения капитал в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 30 септември 2023 г. другите резерви са в размер на 4 709 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 709 хил. лв.).

## 12. Възнаграждения на персонала

### 12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 септември 2023 '000 лв.	30 септември 2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(78)	(62)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(12)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(92)</b>	<b>(74)</b>

### 12.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	6	6
Задължения за осигурителни вноски	3	3
Задължения за неизползван отпуск	-	1
<b>Задължения към персонала</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

## 13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 216	1 884	8 398	8 398
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	809	378	-	-
Сконт	(13)	(22)	(23)	(23)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>2 012</b>	<b>2 240</b>	<b>48 375</b>	<b>48 375</b>

Групата е страна по договори за кредит, параметрите на които са:

**Банков инвестиционен кредит:**

- Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 10 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 10.12.2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството-майка.

**Банков кредит - овърдрафт:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 21.09.2022 до 13.12.2023 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти собственост на Дружеството-майка.

Групата е застраховала предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Считано от 01 юни 2023 г. Банката-кредитор приема промяна в стойността на референтния лихвен процент по кредити за корпоративни клиенти (РЛПККК).

**Облигационен заем:**

- Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 22 октомври 2021 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:
- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100013213;
- Размер на облигационната емисия – 40 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 9 години (108 месеца);
- Валута – лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – учредени ипотеки върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

На 03 април 2023 г. на проведено Общо събрание на облигационерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от облигационна емисия с ISIN код BG2100013213 е взето решение за промяна в лихвения процент на облигациите, издадени от дружеството. След падежна дата 27 април 2023 г., лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Задължението по лихви в размер на 805 хил. лв. (2022 г.: 374 хил. лв.) е текущо.

**14. Търговски и други задължения**

30 септември

31 декември

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	19 990	153
Други задължения	11	121
<b>Финансови пасиви</b>	<b>20 001</b>	<b>274</b>
Получени аванси	340	517
Данъчни задължения	157	74
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>497</b>	<b>591</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>20 498</b>	<b>865</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 30 септември 2023 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 340 хил. лв. от клиент по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот, находящ се в гр. Каварна.

Към 30 септември 2023 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 19 900 са формирани във връзка с придобиването на новите две дъщерни дружества в края на отчетния период и 90 хил. лв. от други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството.

Данъчните задължения на Групата, в размер на 157 хил. лв., в края на отчетния период, представляват местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях.

#### 15. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	30 септември 2023 '000 лв.	30 септември 2022 '000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	24	18
Приходи от наеми	95	79
Приходи от други услуги	21	4
	<b>140</b>	<b>101</b>

#### 16. Други приходи

	30 септември 2023 '000 лв.	30 септември 2022 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	467	87
Приходи от финансираня	22	-
Приходи от реинтегрирани провизии	75	2
<b>Други приходи</b>	<b>564</b>	<b>89</b>

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

#### 17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 септември 2023 '000 лв.	30 септември 2022 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(36)	(51)
Консумативи и други	(2)	(5)
	<b>(38)</b>	<b>(56)</b>

#### 18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

30 септември	30 септември
--------------	--------------

	2023 '000 лв.	2022 '000 лв.
Независим финансов одит	-	(4)
Разходи за застраховки	(15)	(168)
Разходи за охрана	(8)	(35)
Лицензирани оценки	(3)	(14)
Такси трето лице	(11)	(11)
Разходи за регулаторни и други такси	(15)	(63)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(31)	(49)
Други разходи за външни услуги	(21)	(26)
Разходи за поддръжка на обект Сънрайз Клуб	-	(1)
Юридически услуги	(4)	-
	<b>(108)</b>	<b>(371)</b>

### 19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30 септември 2023 '000 лв.	30 септември 2022 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(248)	(223)
Други разходи	(11)	(14)
Обезценка на вземания	(3)	(13)
	<b>(262)</b>	<b>(250)</b>

### 20. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30 септември 2023 '000 лв.	30 септември 2022 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 643)	(1 007)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(1 643)</b>	<b>(1 007)</b>
Разходи по облигационна емисия	(44)	(46)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(16)	-
Банкови такси и комисиони	(6)	(8)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 709)</b>	<b>(1 061)</b>

### 21. Доход на акция

Дохода на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	30 септември 2023	30 септември 2022
Печалба за периода (в лв.)	1 041 000	3 996 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.15</b>	<b>0.58</b>

## 22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството-майка включват акционери, лица под неговия контрол и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 22.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	30 септември 2023 '000 лв.	30 септември 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(16)	(14)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(18)</b>	<b>(16)</b>

### 23. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	9	9
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 709 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 709 хил. лв.).

### 24. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществила инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.



#### **25. Условни активи и условни пасиви**

През отчетния период няма предявени различни гаранционни и правни искиове към Групата.

#### **26. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 24 ноември 2023 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- През месец октомври и ноември 2023 г. Дружеството – майка увеличи капитала на дъщерното си дружество Спринг Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска по банкова сметка в общ размер на 12 хил. лв.
- През месец октомври 2023 г. Дружеството – майка извърши парична вноска от 18 хил. лв. във Фонд „Други резерви“ на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД.
- През месец октомври 2023 г. Дружеството – майка увеличи капитала на дъщерното си дружество Проджект Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска по банкова сметка в общ размер на 47 хил. лв., разпределена както следва: по номинална стойност от 12 хил. лв. и емисионна стойност 35 хил. лв.

#### **27. Одобрение на финансовия отчет**

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 30 септември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 24 ноември 2023 г.